**Zemnieka saimniecības kā saimnieciskās darbības veicējas valsts nodevas likme par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā**

Ministru kabineta 2009. gada 27. oktobra noteikumu Nr. 1250 “Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā” 5.5. punktā noteiktā valsts nodevas procentuālā likme par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā ir piemērojama arī zemnieka saimniecībai, ja tās reģistrētais darbības veids ir sava vai nomātā nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana.

**Latvijas Republikas Augstākā tiesas**

**Civillietu departamenta**

**2018.gada 30.oktobra**

**LĒMUMS**

**Lieta Nr. SKC-1489/2018**

[ECLI:LV:AT:2018:1030.SKC148918.5.L](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2018:1030.SKC148918.5.L)

Augstākā tiesa šādā sastāvā:

tiesnese referente Anda Briede,

tiesnesis Intars Bisters,

tiesnese Anita Čerņavska

rakstveida procesā izskatīja Engures pagasta zemnieka saimniecības [Nosaukums A] blakus sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 28.maija lēmumu, ar kuru atstāts negrozīts Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2018.gada 14.februāra lēmums par nostiprinājuma lūguma atstāšanu bez ievērības.

**Aprakstošā daļa**

[1] Engures pagasta zemnieka saimniecība [Nosaukums A] (turpmāk – z/s [Nosaukums A]) un [pers. B] 2018.gada [..] janvārī iesnieguši Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļā nostiprinājuma lūgumu jaunas tiesības nostiprināšanai, kurā, pamatojoties uz 2018.gada [..] janvāra pirkuma līgumu, lūgts nostiprināt z/s [Nosaukums A] īpašuma tiesības uz 1/3 domājamo daļu no dzīvokļa īpašuma Nr. [..] [adrese].

Nostiprinājuma lūgumam pievienota kvīts par valsts nodevas 36,81 EUR samaksu, kas atbilst 2 % no pirkuma summas 1840,67 EUR.

[2] Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2018.gada 14.februāra lēmumu nostiprinājuma lūgums atstāts bez ievērības.

Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis konstatējis, ka z/s [Nosaukums A] un [pers. B] nostiprinājuma lūgumā nav ietverts apliecinājums tam, ka pircēja (z/s [Nosaukums A]) neveic komercdarbību, kā arī nostiprinājuma lūgumam nav pievienoti citi šo faktu apliecinoši dokumenti, kas būtu par pamatu valsts nodevas 2 % piemērošanai par juridiskās personas īpašuma tiesību nostiprināšanu uz dzīvokļa īpašuma domājamo daļu.

Ņemot vērā, ka nostiprinājuma lūgumam nav pievienots dokuments, kas apliecina valsts nodevas 6 % apmērā no nekustamā īpašuma [adrese], 1/3 domājamās daļas kadastrālās vērtības samaksu pilnā apmērā, tiesnesis, atsaucoties uz Zemesgrāmatu likuma 61.panta pirmās daļas 4.punktā, 77., 106. un 117.pantā, Ministru kabineta 2009.gada 27.oktobra noteikumu Nr. 1250 „Noteikumi par valsts nodevu un īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā” (turpmāk – MK noteikumi Nr. 1250) 2., 5.5., 8.6.punktā un Ministru kabineta 2006.gada 31.oktobra noteikumu Nr. 898 „Noteikumi par zemesgrāmatu nostiprinājuma formām” 3.3. un 9.punktā noteikto, secinājis, ka nostiprinājuma lūgums par jaunas tiesības nostiprināšanu atstājams bez ievērības.

[3] Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija 2018.gada 28.maijā, izskatījusi z/s [Nosaukums A] blakus sūdzību, nolēma Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2018.gada 14.februāra lēmumu atstāt negrozītu, bet blakus sūdzību noraidīt.

Lēmums pamatots ar tālāk norādītajiem argumentiem.

[3.1] Pārsūdzētajā lēmumā ietvertie motīvi ir pareizi un pietiekami, tādēļ atbilstoši Civilprocesa likuma 447.1panta otrajai daļai Civillietu tiesas kolēģija tiem pievienojas.

[3.2] Saskaņā ar likumu „Par individuālo (ģimenes) uzņēmumu un zemnieka vai zvejnieka saimniecību” zemnieka saimniecība ir individuālais uzņēmums, kas ražo lauksaimniecības produkciju, izmantojot speciāli šim mērķim galveno ražošanas līdzekli – zemi. Minētā likuma 8.panta trešajā daļā noteikts, ka individuālais (ģimenes) uzņēmums un zemnieka vai zvejnieka saimniecība iegūst juridiskās personas tiesības ar brīdi, kad tie tiek reģistrēti Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā. Savukārt likuma „Par Latvijas Republikas uzņēmumu reģistru” 1.pantā un likuma „Par individuālo (ģimenes) uzņēmumu un zemnieka vai zvejnieka saimniecību” 6.pantā noteikts, ka zemnieka saimniecība jāreģistrē Uzņēmumu reģistrā.

Komersants ir komercreģistrā ierakstīts subjekts. Tātad subjekta ierakstīšanai komercreģistrā ir konstitutīvas sekas, jo subjekts iegūst komersanta statusu un visas ar to saistītās tiesības un pienākumus ar brīdi, kad tas ierakstīts komercreģistrā (sk*. A.Strupišs. Komerclikuma komentāri. A daļa. Komercdarbības vispārīgie noteikumi. Izdevējs SIA „A.Strupiša juridiskais birojs”, 2003, 20.lpp.*).

Komercdarbība ir atklāta saimnieciskā darbība, kuru savā vārdā peļņas gūšanas nolūkā veic komersants. Komercdarbība ir viens no uzņēmējdarbības veidiem. Saimnieciskā darbība ir jebkura sistemātiska, patstāvīga darbība par atlīdzību (Komerclikuma 1.panta otrā un trešā daļa). Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana ir kvalificējama kā saimnieciskā darbība (sk. *Saimniecisko darbību statistiskās klasifikācijas Eiropas Kopienā 2.redakcijas 68.20 iedaļu,* *pieejams: http://www.csb.gov.lv/node/29900/list/4/0*).

[3.3] Konkrētajā gadījumā no LURSOFT izdrukas izriet, ka z/s [Nosaukums A] kā savu darbības veidu norādījusi – sava vai nomātā nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana. Līdz ar to nav pamatots blakus sūdzībā izteiktais arguments, ka z/s [Nosaukums A] nav komersants. Komerclikuma 2.pantā nepārprotami noteikts – ja komersants ir ierakstīts komercreģistrā, nav pieļaujama ieruna par to, ka saimnieciskā darbība, kas veikta, izmantojot komercreģistrā ierakstīto firmu, nav komercdarbība.

Tā kā z/s [Nosaukums A] nekustamo īpašumu (1/3 domājamo daļu no dzīvokļa īpašuma Nr. [..] [adrese]) uz pirkuma līguma pamata ieguva kā komersants, zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis MK noteikumu Nr. 1250 5.5.punktu piemērojis pamatoti.

[4] Z/s [Nosaukums A] iesniegusi blakus sūdzību, kurā tālāk minēto apsvērumu dēļ lūgts atcelt gan Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 28.maija lēmumu, gan Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2018.gada 14.februāra lēmumu.

[4.1] Nostiprinājuma lūdzēja nav komersants, bet gan zemnieka saimniecība, kuras statusu reglamentē likums „Par individuālo (ģimenes) uzņēmumu un zemnieka vai zvejnieka saimniecību”. Atbilstoši minētā likuma 1.pantam zemnieka saimniecība ir individuālais uzņēmums, bet 8.pantā noteikts, ka ar reģistrācijas brīdi Uzņēmumu reģistrā zemnieka saimniecība iegūst juridiskās personas tiesības. Šajā gadījumā z/s [Nosaukums A] nekad nav bijusi reģistrēta komercreģistrā.

[4.2] Tiesa nepamatoti atzinusi, ka z/s [Nosaukums A] veic komercdarbību. Saskaņā ar Komerclikuma 1.pantu komercdarbība ir atklāta saimnieciskā darbība, kuru savā vārdā peļņas gūšanas nolūkā veic komersants. Šā likuma noteikumi nav attiecināmi uz saimnieciskās darbības veicējiem, kuru veic fiziskās personas un regulē citi likumi, ja persona, kas to veic, nav reģistrēta komercreģistrā kā individuālais komersants (3.panta ceturtā daļa).

[4.3] Lai piemērotu MK noteikumu Nr. 1250 5.5.punktā noteikto valsts nodevu 6 % no dzīvokļa īpašuma vērtības, vienlaikus jāpastāv trīs priekšnoteikumiem: 1) nostiprināmajam īpašumam jābūt dzīvokļa īpašumam Dzīvokļa īpašuma likuma izpratnē; 2) ieguvējam jābūt juridiskai personai; 3) ieguvējam jāveic komercdarbība, proti, jābūt komersantam.

Ievērojot to, ka z/s [Nosaukums A] nav ierakstīta komercreģistrā kā komersants, un likumdevējs zemnieka saimniecībai nav paredzējis citu saimnieciskās darbības formu ar tai atbilstošu regulējumu (piemēram, individuālais komersants, sabiedrība ar ierobežotu atbildību utt.), atzīstams, ka zemnieka saimniecība nav Komerclikuma subjekts (sk. sal., *Rīgas apgabaltiesas 2018.gada 16.maija lēmumu lietā Nr. CA-2153-18/32*). Tādējādi z/s [Nosaukums A], iesniedzot nostiprinājuma lūgumu, likumā noteikto valsts nodevu ir samaksājusi pilnībā.

**Motīvu daļa**

[5] Iepazinusies ar lietas materiāliem un blakus sūdzības argumentiem, Augstākā tiesa atzīst, ka apstrīdētais lēmums atstājams negrozīts.

[5.1] Zemesgrāmatu likuma 106.panta otrā daļa noteic, ka par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā maksājamās valsts nodevas apmēru un samaksas kārtību, kā arī atbrīvojumus no valsts nodevas samaksas nosaka Ministru kabinets.

Atbilstoši MK noteikumu Nr. 1250 5.5.punktam valsts nodeva par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā par dzīvokļa īpašuma atsavināšanu juridiskai personai, kas veic komercdarbību, uz līguma vai tiesas lēmuma pamata par izsoles akta apstiprināšanu vai uz tiesas lēmuma pamata par nekustamā īpašuma nostiprināšanu nosolītājam, līdzīpašniekam vai kreditoram ir 6 % no dzīvokļa īpašuma vērtības (*euro*).

Kā izriet no minētā punkta satura, valsts nodevas procentuālās likmes palielināts apmērs – 6 % – noteikts konkrētam personu lokam – juridiskām personām, kas veic komercdarbību.

[5.2] Ar Ministru kabineta 2013.gada 29.oktobra noteikumiem Nr. 1230 ,,Grozījumi Ministru kabineta 2009.gada 27.oktobra noteikumos Nr. 1250 ,,Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā”” (stājās spēkā 2014.gada 1.janvārī) tika mainīts maksājamās valsts nodevas apmērs no 2 % uz 6 %.

Šo grozījumu anotācijā kā mērķis valsts nodevas apmēra palielināšanai norādīts – veicināt mājokļa iegādes tirgus stabilitāti situācijā, kad Latvijas dzīvokļu tirgū ir mainījusies pircēju struktūra un ir vērojams mājokļu cenu kāpums, kas var mazināt vai apdraudēt mājokļa pieejamību fiziskām personām, kuras to iegūst ar mērķi tajā dzīvot pašiem, bērniem vai radiniekiem. Tādēļ juridiskām personām, ja tās iegādājas dzīvokļa īpašumu, lai no tā atsavināšanas vai izīrēšanas gūtu iespējami lielāku peļņu, nevis, lai tajā dzīvotu, ir nepieciešams palielināt valsts nodevas apmēru par īpašuma tiesību nostiprināšanu. No anotācijas neizriet likumdevēja nodoms plānotos tiesiskā regulējuma grozījumus attiecināt tikai uz komersantiem. Tieši pretēji, anotācijā skaidri minētā nepieciešamība palielināt valsts nodevas apmēru juridiskām personām, kuras dzīvokļa īpašumus iegādājas, lai no to atsavināšanas vai izīrēšanas gūtu peļņu, nepārprotami norāda, ka MK noteikumu Nr. 1250 5.5.punktā ietvertais jēdziens „juridiska persona, kas veic komercdarbību” tulkojams plašāk un nav aprobežojams tikai ar Komerclikuma 1.panta otrajā daļā doto jēdziena „komercdarbība” skaidrojumu.

Augstākā tiesa uzskata, ka MK noteikumu Nr. 1250 5.5.punkta piemērošanai izšķiroša nozīme ir attiecīgās juridiskās personas darbības veidam, mērķim, ar kādu dzīvokļa īpašums tiek iegādāts, nevis Uzņēmumu reģistrā norādītajai saimnieciskās darbības veicēja tiesiskajai formai (zemnieka saimniecība).

[5.3] Likuma „Par individuālo (ģimenes) uzņēmumu un zemnieka vai zvejnieka saimniecību” I nodaļā zemnieka saimniecība definēta kā individuālais uzņēmums, kas ražo lauksaimniecības produkciju, izmantojot speciāli šim mērķim galveno ražošanas līdzekli – zemi. Taču neatkarīgi no šīs definīcijas juridiskai personai, kuras organizatoriskā forma ir zemnieka saimniecība, nav liegta saimnieciskā darbība peļņas nolūkos, neizmantojot zemi.

Konkrētajā gadījumā z/s [Nosaukums A] reģistrētais darbības veids ir sava vai nomātā nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana, un nav šaubu, ka dzīvokļa iegāde ir saistīta ar tās saimniecisko darbību. Pieteicējas veiktajai saimnieciskajai darbībai ir visas komercdarbības pazīmes, kā tas pamatoti secināts arī pārsūdzētajā lēmumā.

Un tā kā MK noteikumu Nr. 1250 5.5.punkta tvērumā izšķiroša nozīme ir darījuma būtībai, nevis juridiskās personas organizatoriskajai formai, tad apstāklim, ka pieteicēja kā komersants nav ierakstīta komercreģistrā, nav nozīmes, jo tas nevar būt priekšnoteikums, lai pieteicējai noteiktu atšķirīgu valsts nodevu par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā, nekā komercreģistrā ierakstītām juridiskām personām. Pretējā gadījumā ar uzņēmējdarbību Latvijas dzīvokļu tirgū nodarbotos tikai zemnieku saimniecības.

Augstākā tiesa piekrīt blakus sūdzības iesniedzējai, ka z/s [Nosaukums A] kā saimnieciskās darbības veicēja nav komersants, tajā pašā laikā šajā sakarā tiesas kļūdainais izteikums par pieteicēju kā komersantu nav pamats lēmuma atcelšanai, jo tas neietekmē pārējo pārsūdzētajā lēmumā ietverto argumentu pareizību, ar kuriem pamatota sūdzības par zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmumu noraidīšana. Savukārt blakus sūdzībā pieminētajā Rīgas apgabaltiesas 2018.gada 16.maija lēmumā lietā Nr. CA-2153-18/32 paustais viedoklis, ka MK noteikumu Nr. 1250 5.5.punkts ir attiecināms tikai uz Komerclikuma subjektiem, nav uzskatāms par judikatūru.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 448.panta pirmās daļas 1.punktu, Augstākā tiesa

**nolēma**

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 28.maija lēmumu atstāt negrozītu, bet z/s [Nosaukums A] blakus sūdzību noraidīt.

Lēmums nav pārsūdzams.